EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU **22 février 2013 à 18 h 00**

AUJOURD'HUI **vingt deux février deux mille treize**

LE CONSEIL MUNICIPAL de la Ville de Clermont-Ferrand, convoqué par Monsieur le Maire
le 15 février 2013, s'est réuni dans la salle ordinaire des séances.

Après avoir ouvert la séance, Monsieur le Maire procède à l'appel.

Etaient présents Mmes et MM. les Membres du Conseil dont les noms suivent :

Serge GODARD, Maire, présidant la séance

Présent(e)s :	**Serge GODARD, Alain MARTINET, Dominique ADENOT, Françoise NOUHEN, Alain BARDOT, Christine DULAC-ROUGERIE, Bernard DANTAL, Monique BONNET, Djamel IBRAHIM-OUALI, Jacqueline CHAPON, Olivier BIANCHI, Odile VIGNAL, Manuela FERREIRA DE SOUSA, Philippe BOHELAY, Havva ISIK, Simon POURRET, Pascal GENET, Cécile AUDET, Nicole BARBIN, Sandrine BERGEROT-RAYNAL, Grégory BERNARD, Christophe BERTUCAT, Pascaline BIDOUNG, Jean-Pierre BRENAS, Sandrine CLAVIERES, Carole COURTIAL, Anne COURTILLÉ, Jean-Michel DUCLOS, Michel FANGET, Jérôme GODARD, Philippe GORCE, Christiane JALICON, Claudine KHATCHADOURIAN-TECER, Alain LAFFONT, Jacques LANOIR, Isabelle LAVEST, Chantal MERCIER-COURTY, Didier MULLER, Corinne NAJIM, Christine PERRET, Martine REMBERT-MANTELET, Yves REVERSEAU, Marie SAVRE, Eric SEVRE, Bruno SLAMA, Jean-Philippe VALENTIN, Louis VIRGOULAY**
Excusé(e)s ayant donné pouvoir :	**Patricia AUCOUTURIER à Corinne NAJIM, Danielle AUROI à Odile VIGNAL, Fatima CHENNOUF-TERRASSE à Alain LAFFONT, Cyril CINEUX à Jacques LANOIR, Roger GIRARD à Yves REVERSEAU, Danièle GUILLAUME à Françoise NOUHEN, Odile SAUGUES à Olivier BIANCHI**
Excusé(e)s :	
Absent(e)s :	**Guy BALLET**
Secrétaire :	**Sandrine CLAVIERES**

Messieurs Jérôme GODARD et Olivier BIANCHI (avec le pouvoir de Madame Odile SAUGUES) arrivent pendant le débat de la question n°2.
Monsieur Bruno SLAMA arrive pendant le débat de la question n°2 et reprend son pouvoir (donné à Monsieur Grégory BERNARD).
Madame Marie SAVRE et Messieurs Djamel IBRAHIM-OUALI et Eric SEVRE quittent la séance avant le vote de la question n°4.
Madame Cécile AUDET donne pouvoir à Madame Claudine KHATCHADOURIAN-TECER et quitte la séance avant le vote de la question n°5.
Monsieur Alain LAFFONT donne pouvoir à Monsieur Jean-Michel DUCLOS et quitte la séance avant le vote de la question n°6 (fin de validité du pouvoir de Madame Fatima CHENNOUF-TERRASSE).
Monsieur le Maire confie la conduite des débats à Monsieur Alain MARTINET à partir de la question n°7.
Madame Sandrine BERGEROT-RAYNAL quitte la séance avant le vote de la question n°7.
Madame Christiane JALICON donne pouvoir à Madame Anne COURTILLÉ et quitte la séance avant le vote de la question n°9.
Monsieur Louis VIRGOULAY donne pouvoir à Madame Christine DULAC-ROUGERIE et quitte la séance avant le vote de la question n°9.

Rapport N° 3

SUPPRESSION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC) DE KESSLER-RABANESSE

Serge GODARD, Dominique ADENOT, Danièle GUILLAUME, Jacques LANOIR, Bruno SLAMA et Michel FANGET ne prennent pas part au vote.

Rapporteur : Monsieur Grégory BERNARD

La ZAC de Kessler Rabanesse a été créée par délibération du conseil municipal en date du 17 décembre 2004. Le programme global prévisionnel de constructions, basé sur le projet lauréat du concours Europan VI de 2002, prévoyait :

- la création d'environ 15 000 m² de SHON répartie entre logements, bureaux, commerces, services, sur cinq séquences,

- la réalisation en sous-sol des parkings nécessaires aux programmes de constructions ainsi que la piétonisation de la rue Kessler,

- l'aménagement d'un parvis devant l'école des Beaux-Arts.

L'aménagement de cette ZAC a été concédé à Logidôme par convention signée le 22 janvier 2007 avec une participation de la Ville égale à 2 213 232 €.

Depuis 2007 et au fur et à mesure de l'acquisition des parcelles, des diagnostics archéologiques ont été effectués sur l'ensemble des séquences. Le rapport d'analyse de l'INRAP, remis après achèvement le 24 août 2012 du dernier diagnostic, fait état de vestiges archéologiques en très bon état de conservation témoignant d'une occupation forte du site à l'époque antique. Ce site nécessiterait donc des travaux de fouilles plus poussés pendant plusieurs mois pour un coût total estimé entre 3 et 3,5 millions d'euros HT.

Ce surcoût entraîne un déséquilibre financier très important des comptes de la ZAC. Malgré un travail d'optimisation des dépenses et des recettes, il reste un déficit de 3 375 407 euros HT qui devrait être couvert par une participation de la Ville.

C'est pour cette raison qu'il est envisagé de supprimer la procédure de ZAC sur le secteur de Kessler Rabanesse. En effet, le coût des fouilles, hors procédure de ZAC, est assumé par chaque promoteur privé et à 75 % par l'État, dans le cas de programmes de constructions de logements sociaux.

Conformément à l'article R 311-12 du code de l'urbanisme, un rapport de présentation exposant les motifs de la suppression est joint à la présente délibération.

La Ville souhaite toutefois poursuivre l'aménagement du secteur conformément à son Plan d'Occupation des Sols (POS). L'urbanisation et l'aménagement des espaces publics se fera dans un premier temps sur les séquences 1, 2 et 3 entre les boulevards Côte Blatin et François Mitterrand. L'urbanisation des séquences 4 et 5 est suspendue et sera intégrée à la réflexion sur la mutation du site actuel de l'école d'architecture.

La suppression de la ZAC entraîne la résiliation anticipée du traité de concession avec Logidôme :

- L'arrêt des comptes d'exploitation de la ZAC sera fait à la date du présent conseil, ce qui permettra de régulariser le solde de l'opération.

- L'indemnisation de l'aménageur pour résiliation anticipée du contrat fera l'objet d'un protocole transactionnel dont vous trouverez une copie ci-jointe, couvrant la part des frais et investissements déjà engagés pour la mise en œuvre du traité, estimés en moyenne à 75 jours de travail par an pour un coût journée de 350 € HT, soit 157 500 € HT sur présentation des justificatifs.

- Logidôme, en tant qu'aménageur, a passé cinq marchés, dont deux sont soldés et les trois autres doivent faire l'objet d'avenants de transfert à la Ville, suite à la résiliation du traité de concession et en application des modalités décrites à l'article 33, intitulé "sort des contrats avec les tiers".

  Il s'agit de :
  - marché de maîtrise d'œuvre espaces publics, dont le titulaire est le cabinet "Atelier de Ville en Ville" – montant du marché : 406 000 € HT. Reste dû : 309 372 € HT, la mission EP et 60% de l'AVP ont été réalisé à ce jour;
  - marché à bons de commande de géomètre, titulaire GEOVAL, géomètre expert, montant mini du marché 10 000 € HT – montant maxi 39 000 € HT, reste dû pour arriver au montant mini : 4 205 € HT;
  - marché à bons de commande d'architecte conseil , titulaire "Atelier de Ville en Ville", montant mini : 10 000 € HT – montant maxi 80 000 € HT, montant déjà exécuté : 45 140 € HT.

- La propriété du foncier fera l'objet d'un transfert gratuit à la Ville régularisé par acte authentique. Les modalités de remise du foncier par bail emphytéotique à Logidôme sur les séquences 2 et 3 sont en cours d'étude et seront soumises lors d'un prochain conseil municipal.

Au vu des éléments exposés ci-dessus, Il vous est proposé, en accord avec votre commission :

- d'autoriser la suppression de la ZAC et la résiliation du traité de concession avec Logidôme,
- d'autoriser M. le Maire ou l'adjoint délégué à signer le protocole transactionnel pour indemniser l'aménageur de la résiliation anticipée du traité,
- d'autoriser M. le Maire ou l'adjoint délégué à signer l'avenant de transfert des marchés en cours.

En application des articles R. 311-12 et R. 311-5 du Code de l'Urbanisme, cette délibération sera affichée pendant un mois à la Mairie.
Elle fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département et sera publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales.
Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le lieu où le dossier pourra être consulté.

DELIBERATION

La proposition mise aux voix est adoptée à l'unanimité et convertie en délibération.

Pour ampliation certifiée conforme.

Fait à Clermont-Ferrand, le 27 février 2013

Pour le Maire et par délégation,
L'Adjoint

Alain MARTINET

RAPPORT DE PRESENTATION

SUPPRESSION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC) KESSLER RABANESSE

1. Historique de la ZAC ..... Erreur ! Signet non défini.
1.1 Cadre général ..... **Erreur ! Signet non défini.**
1.2 Création de la ZAC ..... **Erreur ! Signet non défini.**
1.3 Traité de concession ..... **Erreur ! Signet non défini.**
2. Motifs de suppression de la ZAC ..... Erreur ! Signet non défini.
2.1 Le coût exorbitant des fouilles archéologiques ..... **Erreur ! Signet non défini.**
2.2 L'impossibilité de rééquilibrer le bilan économique ..... **Erreur ! Signet non défini.**
3. Devenir du projet ..... Erreur ! Signet non défini.
4. Bilan de la ZAC ..... Erreur ! Signet non défini.
4.1 Solde d'exploitation ..... **Erreur ! Signet non défini.**
4.2 Rémunération et indemnisation de l'aménageur ..... **Erreur ! Signet non défini.**
4.3 Transfert des marchés en cours ..... **Erreur ! Signet non défini.**
4.4 Remise du foncier ..... **Erreur ! Signet non défini.**
5. Annexe : bilan global des dépenses et recettes en réel cumulé au 31-12-2012 et en prévisionnel 2013 ..... Erreur ! Signet non défini.

La suppression d'une ZAC est prévue à l'article R 311-12 du code de l'urbanisme :

« La suppression d'une zone d'aménagement concerté est prononcée, sur proposition ou après avis de la personne publique qui a pris l'initiative de sa création, par l'autorité compétente, en application de l'article L.311-1, pour créer la zone. La proposition comprend un rapport de présentation qui expose les motifs de la suppression. »

1. Historique de la ZAC

1.1 Cadre général

Dans le cadre de sa politique de réhabilitation urbaine, au-delà du centre ville et des centres anciens du plateau central et de Montferrand, la Municipalité a décidé d'entreprendre, dès l'an 2000, la restructuration d'un faubourg : le quartier Kessler-Rabanesse.

A cet effet, la Ville s'est portée candidate au concours international d'urbanisme et d'architecture EUROPAN 6 proposé aux architectes de moins de quarante ans, sur le thème "Entre villes, dynamiques architecturales et urbanités nouvelles".

Le projet lauréat fut celui de l'Atelier de Ville en Ville de Monsieur BOYADJIAN et de Madame PREVEL « le troisième voyage des Dômes » auxquels une mission de faisabilité a été confiée en 2002.
Ce projet consiste en la création de six « pavillons » bâtiments hauts et étroits présentant une façade « technologique » au Sud vitrine des savoir-faire de la métropole clermontoise, jouxtés d'un « bâtiment d'accompagnement » construction plus basse implantée perpendiculairement. Ce projet se décompose en six séquences, chaque séquence correspondant à un îlot urbain où les constructions viennent s'insérer dans les espaces libres existants. Il est accompagné d'un programme de création d'espaces publics portant sur la réalisation de cheminements piétons, de places et placettes ponctuant le parcours et jouant un rôle fédérateur des différents îlots urbains.

La volonté municipale, sur ce site d'une superficie de 4 hectares, est de lui donner une identité, en faire le "quartier latin de l'agglomération" en renforçant sa spécificité étudiante tout en y développant la mixité sociale.

Les principaux objectifs étaient les suivants :

- donner une image forte à ce quartier, en adoptant un parti-pris résolument moderne,
- créer une place publique qui servirait de parvis à la nouvelle Ecole des Beaux Arts et à la Tour Pascal rénovée,
- favoriser une circulation multiple avec un mail qui serait emprunté à pied ou à vélo et une desserte pour le tramway,
- construire plusieurs pavillons-repères qui viendraient ponctuer le parcours Nord-Sud,
- réaliser des logements assurant une mixité sociale, des commerces, des bureaux, des lieux de vie qui s'intégreraient à cet ensemble conformément à la nouvelle dynamique de rénovation urbaine.

1.2 Création de la ZAC

La ZAC a été crée par délibération du conseil municipal en date du 17 décembre 2004.

Le programme global prévisionnel de constructions comprend :

- la création d'environ 15 000 m² de SHON répartie entre logements, bureaux, commerces-services, sur cinq séquences,
- la réalisation en sous-sol des parkings nécessaires aux programmes de constructions ainsi que la piétonisation de la rue Kessler,
- l'aménagement d'un parvis devant l'école des Beaux-Arts.

A ce jour, le dossier de réalisation de la ZAC n'a pas été approuvé.

1.3 Traité de concession

Par délibération en date du 3 novembre 2006, la Ville a approuvé, après mise en concurrence, l'attribution de la concession d'aménagement de la ZAC Kessler Rabanesse à Logidôme.
La convention a été signée le 22 janvier 2007 sur la base d'une participation de la Ville de 2 213 232 € dont l'échéancier a été modifié par avenants du 26 janvier 2009 puis du 15 janvier 2010 sur les bases suivantes :

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
418 060 €*	418 060 €	/	/	418 060 €	418 060 €	418 060 €	122 931 €

*tous les montant sont en euros HT

A ce jour, 1 672 240 € HT ont été versés par la collectivité.

Un 3ème avenant signé le 16 février 2012 précise la valeur vénale (683 000 €) du tènement immobilier HS1 constituant l'apport en nature de la Ville.

2. Motifs de suppression de la ZAC

2.1 Le coût exorbitant des fouilles archéologiques

Suite au diagnostic archéologique remis en décembre 2007 par l'INRAP sur la parcelle située au droit de l'Ecole Supérieure d'Art (séquence 3), un arrêté de prescription des fouilles a été pris par la DRAC en mars 2008.
La ligne dédiée aux fouilles archéologiques, d'un montant de 10 000 € dans le bilan financier prévisionnel d'origine (traité de concession du 22 janvier 2007), a été approvisionnée à hauteur de 311 740 € HT, montant établi sur la base d'un ratio moyen et raisonné de l'ordre de 44 € HT le m², établi au regard d'opérations antérieures.

L'appel d'offre, lancé par Logidôme en 2008 afin de retenir un opérateur agréé à réaliser des fouilles archéologiques, a été déclaré infructueux car l'offre la moins disante s'élevait à un coût de 337 € HT/m² de terrain fouillé.

Depuis 2008 et au fur et à mesure des acquisitions des parcelles et des démolitions, Logidôme a fait procédé au diagnostic archéologique des 4 autres séquences de la ZAC. Le dernier diagnostic s'est achevé le 24 août 2012 au terme duquel l'INRAP a rendu un rapport d'analyse qui fait apparaître que les vestiges archéologiques découverts sur l'ensemble du site :

- témoignent d'une occupation très importante du site à l'époque antique (Haut Empire) qui se traduit par une grande abondance et variété de vestiges présents à faible profondeur.
- témoignent d'une qualité de préservation remarquable du fait de la présence d'eau. En effet, la présence de la nappe phréatique à faible profondeur (moins de 2 mètres) sur ce secteur de la ville de Clermont-Ferrand a permis la conservation d'une grande variété de restes organiques dans les niveaux d'occupations archéologiques, macro restes végétaux (graines, noyaux, feuilles…), bois travaillés (outils, canalisation et autres structures immobilières…), cuir, etc.
- se situent à l'endroit précis des futures constructions projetées dans le cadre du projet Europan VI d'où l'impossibilité d'adapter le projet.

Au vu de l'abondance, de la localisation et de la nature des découvertes, du très bon état de conservation des vestiges et de la complexité présagée du chantier de fouilles en raison de la présence de la nappe phréatique à faible profondeur, les travaux de fouilles archéologiques sur cette ZAC vont :

- nécessiter l'intervention d'un vaste spectre de spécialistes (carpologue, xylologue, palynologue pour les études sur les paléoenvironnements) et divers spécialistes de

mobiliers en bois, cuir qui s'ajouteront aux spécialistes plus classiquement mobilisés sur les chantiers (céramologues, archéozoologues…) et ce pendant plusieurs mois,

- des techniques complexes de stabilisation des terres et des vestiges.

La mobilisation de ces nombreux scientifiques et les conditions particulières de conservation à mettre en œuvre vont générer un surcoût lors des phases d'études ainsi que des crédits d'analyse plus importants notamment pour assurer la stabilisation des différents types de vestiges particulièrement sensibles une fois exhumés. *Ainsi le montant total des travaux de fouilles à l'échelle des 5 séquences de la ZAC est compris entre 3 et 3,5 millions d'euros HT.*

Ce coût serait directement supporté par la collectivité, les programmes de construction étant tous dédiés à des activités privées. En effet, le Fond National pour l'Archéologie Préventive (FNAP) prend en charge les frais dus aux fouilles archéologiques pour les seules opérations de construction de logements locatifs sociaux.

2.2 L'impossibilité de rééquilibrer le bilan économique

	Traité de concession (signé le 22.01.2007)	Bilan prévisionnel 2013
DEPENSES EN EUROS HT		
Foncier ***dont fouilles archéologiques***	1 815 979 **10 000**	4 913 771 **3 500 000**
Travaux	2 607 156	3 039 406
Honoraires bureaux d'étude	269 051	411 754
Honoraires aménageur	247 356	491 557
Apport en nature	0	683 000
Total	**4 939 542**	**9 539 488**
RECETTES EN EUROS HT		
Charges foncières	2 726 310	3 187 301
Participation Ville	2 213 232	2 213 232
Produit financer	0	80 548
Apport en nature	0	683 000
Total	**4 939 542**	**6 164 081**

L'équilibre financier de la ZAC est rompu principalement du fait du coût prévisionnel des fouilles, passé de 10 000 € HT à la signature du traité, à 311 740 € HT fin 2007, 332 693 € HT fin 2008, 1 031 693 € HT fin 2011 et 3,5 millions d'euros en 2012.
Le poste 'Travaux' subit une augmentation du fait de l'intégration du coût des démolitions et de la construction de bassins de rétention d'eau pluviale rendus obligatoires au titre de la loi sur l'eau (+ 580 985 €).
Le poste 'Honoraires bureaux d'étude' augmente également du fait du recrutement d'un architecte conseil et de bureaux d'étude pour la conception du dossier de réalisation, l'étude circulation, le diagnostic des réseaux et l'étude de pollution des sols.

L'apport en nature d'un valeur vénale de 683 000 € correspond au tènement immobilier HS1 cédé par la Ville à Logidôme.

Les dépenses sont contrebalancées en recettes par un ajustement des prix de vente au m² de surface plancher.

Toutefois, malgré un travail d'optimisation des dépenses et des recettes pour rester dans l'équilibre financier, il reste un déficit de 3 375 407 euros HT qui devrait être couvert par une participation de la Ville.

3. Devenir du projet

La suppression de la procédure de ZAC ne signifie pas l'abandon du projet urbain. La Ville souhaite poursuivre l'aménagement du secteur selon les principes du projet Europan.

Aujourd'hui, l'aménageur est propriétaire des terrains. La Ville a établi des règles d'urbanisme de la zone dans son Plan d'occupation des Sols (POS). Aucun commencement de travaux ni aucune vente de foncier n'a été réalisée auprès des constructeurs.
Après la récupération automatique des terrains par la Ville, clause prévue au contrat de concession, celle-ci aura la capacité de vendre ces terrains assortis de prescriptions hors procédure d'aménagement. Les travaux d'espaces publics pourront également être entrepris sous maîtrise d'ouvrage Ville conformément aux règles du POS.

Conformément à l'article 30 du traité de concession, celui-ci peut être résilié d'un commun accord entre les parties.

Ainsi, il est proposé de supprimer la procédure de ZAC, de résilier le contrat de concession avec Logidôme tout en maintenant les principes d'aménagement suivants :

- La redéfinition du périmètre

L'urbanisation des séquences 4 et 5 est suspendue et sera intégrée dans la réflexion sur la mutation du site actuel de l'école d'architecture.
L'aménagement est maintenu sur « Jardin Lecoq – Ecole supérieure d'art » séquences 1, 2 et 3, entre le boulevard François Mitterrand et le boulevard Côte Blatin, selon les principe du projet Europan VI (pavillons et pavillons bas).

- La modification de la programmation des 3 premières séquences

	Rappel de la programmation au 31.07.2012	Nouvelle programmation proposée
Séquence1 SHON de 2150 m²	Promoteur : AIP Programmation envisagée : bureaux, services, logements privés haut de gamme	Promoteur : promoteur privé Programmation envisagée : bureaux, services, logements privés haut de gamme
Séquence 2 SHON de 2000 m²	Promoteur privé Programmation envisagée : logements privés	Promoteur : Logidôme Programmation envisagée : logements étudiants
Séquence 3 SHON de 3200 m²	Promoteur privé Programmation envisagée : bureaux, services, logements privés étudiants	Promoteur : Logidôme Programmation envisagée : logements locatifs sociaux, locaux pour l'Ecole Supérieure d'Art, surfaces commerciales (brasserie…)

- Le maintien de l'aménagement des espaces publics

Le principe de l'aménagement des espaces publics à l'échelle du quartier - place publique, aménagement de la rue de Rabanesse et piétonnisation de la rue Kesser – est maintenu.
Ces travaux seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage Ville selon le projet conçu par Christophe Boyadjian du cabinet « Atelier de ville en ville ».
Ils pourront être phasés en 6 tranches de réalisation. Les 4 premières tranches concerneront les 3 séquences comprises entre le boulevard François Mitterrand et le boulevard Côte Blatin.
L'aménagement des espaces publics à hauteur des séquences 4 et 5 sera réalisé dans un second temps, dans le cadre de la mutation des parcelles en lien avec le départ de l'école d'architecture.

4. Bilan de la ZAC

4.1 Solde d'exploitation

Dépenses au 31.12.2012 : 2 503 757 € HT
Recette au 31.12.2012 : 2 435 788 € HT
Solde d'exploitation : - 67 969 € HT

Conformément à l'article 32.1 du traité de concession, la Ville est débitrice, au 31 décembre 2012 d'un montant de 67 969 € HT. Cette somme sera actualisée à la date du conseil municipal du 22 février 2013 si le conseil municipal choisit de supprimer la ZAC. L'arrêt définitif de clôture des comptes sera alors présenté au conseil municipal du 26 avril 2013.

4.2 Rémunération et indemnisation de l'aménageur

La rémunération de Logidôme est prévue à l'article 28 du traité de concession et se décompose en deux parts :

- une part fixe de 5 000 € HT par an correspondant aux tâches de conduite et de gestion de l'opération,
  soit 30 000 € (5 000 € sur 6 ans),

- une part variable de 3% du montant HT des travaux plafonné à 200 000 € HT pour les missions de suivi technique relatif à la réalisation des travaux d'aménagement et de construction,
  soit 6 860,01 € car 228 667 € HT de travaux ont été réalisés.

Cette rémunération apparaît au compte d'exploitation de la ZAC.

Il est prévu d'autre part d'indemniser Logidôme pour la résiliation anticipée du contrat dans le cadre d'un protocole transactionnel sur la base suivante :

- la part des frais et investissements engagés pour la mise en œuvre du traité, estimés à 75 jours de travail par an pour un coût journée de 350 € HT, soit 157 500 € HT sur présentation des justificatifs.

4.3 Transfert des marchés en cours

L'article 33 du traité de concession autorise le transfert de Logidôme à la Collectivité, des contrats en cours afférents à l'opération d'aménagement.

Les marchés en cours - marchés de maîtrise d'œuvre des espaces publics, du géomètre expert (Géoval) et de l'architecte conseil (Atelier de Ville en Ville) – seront transférés à la Ville par voie d'avenant.

4.4 Remise du foncier

Aucune vente de foncier n'a, à ce jour, été réalisée sur le site.
L'article 31 du traité de concession prévoit, en cas d'expiration pour quelque motif que ce soit, les modalités suivantes :

- Les biens cédés gratuitement par la collectivité et non revendus lui reviennent de plein droit : c'est le cas de la parcelle HS1,
- Les autres biens destinés à être cédés mais non encore revendus reviennent automatiquement et gratuitement à la collectivité : la Ville reprend donc la totalité de la propriété des fonciers acquis par Logidôme. A noter que l'ensemble des terrains nécessaires à la réalisation du projet ont été achetés.

Ces transferts de propriété devront faire l'objet d'un acte authentique.

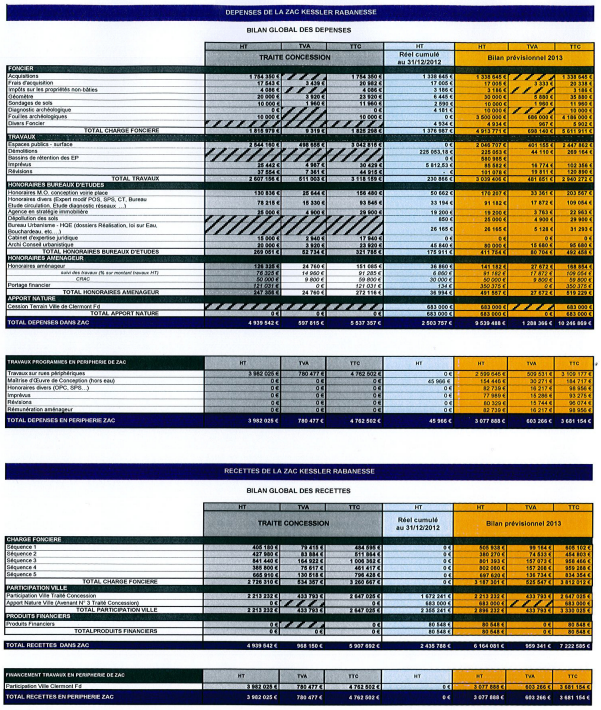
Les modalités de remise de foncier par bail emphytéotique à Logidôme, sur les séquences 2 et 3, sont en cours d'étude et seront soumises lors d'un prochain conseil municipal.
Le conseil municipal est donc invité à se prononcer sur la suppression de la ZAC de Kessler Rabanesse conformément aux dispositions de l'article R. 311-12 du code de l'urbanisme et sur la résiliation du traité de concession avec Logidôme.

Si cette décision est prise, elle fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R. 311-5 du code de l'urbanisme.

Elle fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le département et sera publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R 2121-10 du code général des collectivités territoriales.

Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le lieu où le dossier pourra être consulté.

5. Annexe : bilan global des dépenses et recettes en réel cumulé au 31-12-2012 et en prévisionnel 2013



DEPENSES DE LA ZAC KESSLER RABANESSE

BILAN GLOBAL DES DEPENSES

	HT	TVA	TTC	HT	HT	TVA	TTC
	TRAITE CONCESSION			Réel cumulé au 31/12/2012	Bilan prévisionnel 2013		
FONCIER							
Acquisitions	1 784 350 €		1 784 350 €	1 338 648 €	1 338 648 €		1 338 648 €
Frais d'acquisition	17 643 €	3 439 €	20 982 €	17 006 €	17 006 €	1 333 €	20 338 €
Impôts sur les propriétés non-bâties	4 686 €		4 686 €	3 166 €	3 166 €		3 166 €
Géomètre	30 000 €	5 520 €	35 520 €	6 448 €	30 000 €	5 880 €	35 880 €
Sondages de sols	10 000 €	1 980 €	11 980 €	2 695 €	10 000 €	1 980 €	11 980 €
Diagnostic archéologique	0 €		0 €	4 181 €	10 000 €		10 000 €
Fouilles archéologiques	10 000 €		10 000 €	0 €	3 800 000 €	656 000 €	4 186 000 €
Divers Foncier				4 934 €	4 934 €	967 €	5 902 €
TOTAL CHARGE FONCIERE	1 815 979 €	9 919 €	1 825 398 €	1 376 987 €	4 013 771 €	666 160 €	5 611 911 €
TRAVAUX							
Espaces publics - surface	2 544 160 €	498 005 €	3 042 818 €	0 €	2 046 707 €	401 155 €	2 447 862 €
Démolitions				228 063,18 €	228 063 €	44 110 €	269 164 €
Besoins de rétention des EP				0 €	845 906 €		
Imprévus	20 442 €	4 957 €	30 429 €	5 812,53 €	86 582 €	16 774 €	152 356 €
Réseaux	37 554 €	7 341 €	44 915 €		191 078 €	19 911 €	120 898 €
TOTAL TRAVAUX	2 607 156 €	511 303 €	3 118 159 €	230 866 €	3 039 406 €	481 851 €	2 940 272 €
HONORAIRES BUREAUX D'ETUDES							
Honoraires M.O. conception voirie place	130 834 €	25 644 €	156 480 €	50 662 €	170 207 €	33 361 €	203 567 €
Honoraires divers (Expert modif POS, SPS, CT, Bureau	79 316 €	15 530 €	93 846 €	33 194 €	91 192 €	17 872 €	109 064 €
Etude circulation, Etude diagnostic réseaux ...)							
Etude pollution des immobilès	25 500 €	4 900 €	29 600 €	19 200 €	19 200 €	3 763 €	22 963 €
Dépollution des sols				850 €	25 566 €	4 908 €	29 966 €
Bureau Urbanisme - HQE (dossiers Réalisation, loi sur Eau,							
Bouchardeau, etc ...)				26 165 €	26 165 €	5 128 €	31 293 €
Cabinet d'expertise juridique	15 000 €	2 940 €	17 940 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Archi Conseil urbanistique	20 000 €	3 920 €	23 920 €	46 640 €	80 000 €	15 680 €	95 680 €
TOTAL HONORAIRES BUREAUX D'ETUDES	269 651 €	52 734 €	321 785 €	175 911 €	411 764 €	80 704 €	492 468 €
HONORAIRES AMENAGEUR							
Honoraires aménageur	126 335 €	24 760 €	151 095 €	36 860 €	141 192 €	27 672 €	168 864 €
dont rém.travaux (% sur montant travaux HT)	72 325 €	14 900 €	87 225 €	8 850 €	81 182 €	17 872 €	109 054 €
CRAC	50 000 €	9 800 €	59 800 €	30 000 €	50 000 €	9 800 €	59 800 €
Portage financier	121 013 €	0 €	121 013 €	134 €	350 372 €	0 €	350 372 €
TOTAL HONORAIRES AMENAGEUR	247 348 €	24 760 €	272 108 €	36 994 €	491 557 €	27 672 €	519 229 €
APPORT NATURE							
Cession Terrain Ville de Clermont Fd				683 000 €	683 000 €		683 000 €
TOTAL APPORT NATURE	0 €	0 €	0 €	683 000 €	683 000 €	0 €	683 000 €
TOTAL DEPENSES DANS ZAC	4 939 542 €	597 815 €	5 537 357 €	2 503 757 €	9 039 498 €	1 256 386 €	10 246 869 €

TRAVAUX PROGRAMMES EN PERIPHERIE DE ZAC	HT	TVA	TTC	HT	HT	TVA	TTC
Travaux sur voies périphériques	3 982 025 €	780 477 €	4 762 502 €	0 €	2 599 545 €	509 531 €	3 109 177 €
Maîtrise d'Oeuvre de Conception (hors eau)	0 €	0 €	0 €	45 966 €	154 446 €	30 271 €	184 717 €
Honoraires divers (OPC, SPS...)	0 €	0 €	0 €	0 €	82 739 €	16 217 €	98 956 €
Imprévus	0 €	0 €	0 €	0 €	77 569 €	15 206 €	93 276 €
Révisions	0 €	0 €	0 €	0 €	80 329 €	15 744 €	96 074 €
Rémunération aménageur	0 €	0 €	0 €	0 €	82 739 €	16 217 €	98 956 €
TOTAL DEPENSES EN PERIPHERIE ZAC	3 982 025 €	780 477 €	4 762 502 €	45 966 €	3 077 885 €	603 266 €	3 681 154 €

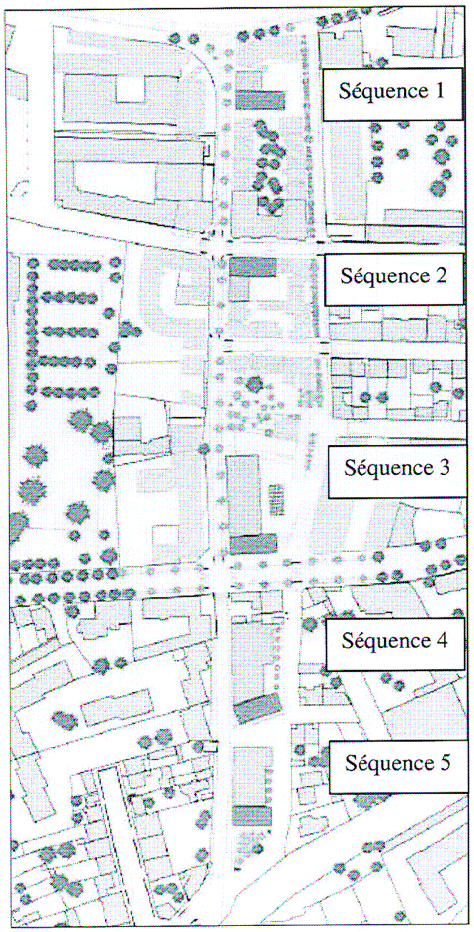
RECETTES DE LA ZAC KESSLER RABANESSE

BILAN GLOBAL DES RECETTES

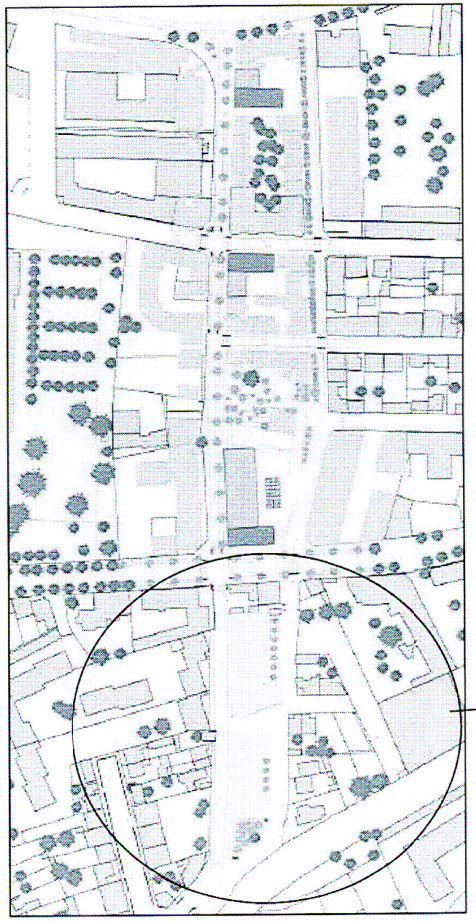
	HT	TVA	TTC	HT	HT	TVA	TTC
	TRAITE CONCESSION			Réel cumulé au 31/12/2012	Bilan prévisionnel 2013		
CHARGE FONCIERE							
Séquence 1	405 180 €	79 415 €	484 595 €	0 €	508 508 €	99 164 €	608 102 €
Séquence 2	427 860 €	83 864 €	511 724 €	0 €	360 370 €	74 533 €	464 903 €
Séquence 3	841 440 €	164 922 €	1 006 362 €	0 €	801 393 €	167 073 €	968 466 €
Séquence 4	369 900 €	72 517 €	461 417 €	0 €	802 000 €	157 555 €	959 266 €
Séquence 5	665 910 €	130 518 €	796 428 €	0 €	597 600 €	136 734 €	834 354 €
TOTAL CHARGE FONCIERE	2 710 310 €	531 257 €	3 260 567 €	0 €	3 137 311 €	635 047 €	3 913 172 €
PARTICIPATION VILLE							
Participation Ville Traité Concession	2 213 332 €	433 793 €	2 647 125 €	1 972 241 €	3 189 324 €	433 793 €	3 447 125 €
Apport Nature Ville (Avenant N° 3 Traité Concession)	0 €		0 €	683 000 €	683 000 €		683 000 €
TOTAL PARTICIPATION VILLE	2 213 332 €	433 793 €	2 647 125 €	2 655 241 €	3 872 324 €	433 793 €	3 330 125 €
PRODUITS FINANCIERS							
Produits Financiers	0 €		0 €	76 406 €	3 541 €		13 713 €
TOTALPRODUITS FINANCIERS	0 €	0 €	0 €	80 548 €	80 548 €	0 €	80 548 €
TOTAL RECETTES DANS ZAC	4 939 542 €	968 150 €	5 907 692 €	2 435 788 €	6 164 091 €	559 341 €	7 222 585 €

FINANCEMENT TRAVAUX EN PERIPHERIE DE ZAC	HT	TVA	TTC	HT	HT	TVA	TTC
Participation Ville Clermont Fd	3 982 025 €	780 477 €	4 762 502 €	0 €	3 077 885 €	603 266 €	3 681 154 €
TOTAL RECETTES EN PERIPHERIE ZAC	3 982 025 €	780 477 €	4 762 502 €	0 €	3 077 885 €	603 266 €	3 681 154 €

Projet initial de la ZAC Kessler Rabanesse



Nouveau projet



L'aménagement des séquences 4 et 5 sera étudié dans le cadre de la mutation du site de l'école d'architecture

ACCORD TRANSACTIONNEL

PROJET

ENTRE :

- **La ville de CLERMONT-FERRAND**, représentée par son Maire en exercice, domiciliée en cette qualité à Hôtel de Ville, 10, rue Philippe-Marcombes, BP 60, 63033 CLERMONT-FERRAND Cedex 1,
  Ci-après désignée par « la ville de Clermont-Ferrand »

D'une part,

ET :

- **LOGIDOME, Office Public de l'Habitat de Clermont Communauté,** représenté par sa Directrice Générale, domiciliée en cette qualité 14 rue Buffon, 63019 CLERMONT-FERRAND cedex 2,

  Ci-après désigné par « LOGIDOME»

D'autre part.

PREAMBULE

La ZAC de Kessler - Rabanesse a été créée en décembre 2004 par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Clermont-Ferrand.
Logidôme-OPH de Clermont-Ferrand a été nommé aménageur de cette ZAC et un Traité de Concession a été signé à cette fin en janvier 2007.

Les objectifs poursuivis par la Collectivité au travers de ce projet d'aménagement étaient :

- ✓ De réaménager un quartier aujourd'hui dévalorisé mais au cœur d'une forte dynamique de rénovation urbaine
- ✓ De mettre en œuvre un projet urbain fort et emblématique issu du concours Europan VI
- ✓ De favoriser en centre ville :
  → L'implantation de logements et d'activités liés aux étudiants (résidence étudiante, laboratoire de recherche, activités tertiaires de type mutuelle ...)
  → La mixité sociale avec une recherche des types de produits et des statuts d'occupation à l'échelle de la ZAC,
  → L'accueil en centre ville de populations diversifiées dont les jeunes ménages et les populations vieillissantes,
  → De favoriser la mixité fonctionnelle pour créer une réelle dynamique de rénovation à l'échelle du quartier.
- ✓ De réaliser 15 000m² de SHON

En 2012, certaines données mettent à mal l'équilibre de la ZAC, dont notamment une obligation de réaliser des fouilles archéologiques pour un montant estimé à 3.5 M€ HT. Aujourd'hui ce coût est directement à supporter par la collectivité, les programmes de construction étant aujourd'hui tous dédiés à des activités privées, il n'y a pas de prise en charge automatique du FNAP1.

Au regard de ces éléments, le concédant et le concessionnaire se sont rapprochés et ont convenus d'un commun accord, l'équilibre de l'opération ne pouvant plus être raisonnablement assuré, de la fin du traité de concession.

La ville de Clermont-Ferrand a décidé par délibération en date du 22 février 2013 la suppression de la ZAC.

Aussi, le Traité de concession liant la Ville de Clermont-Ferrand à Logidôme est résilié.

Le présent accord transactionnel a pour objet de fixer les conséquences financières de ladite résiliation.

PROJET

[1] Fonds National pour l'Archéologie Préventive. Actuellement sont pris en charge en totalité les frais dus aux fouilles archéologiques pour les opérations financées en logement locatif social. Un projet de décret tendrait à modifier cette prise en charge totale pour la limiter à 75%, le solde étant dû par l'organisme constructeur.

C'EST POURQUOI IL A ETE STIPULE CE QUI SUIT :

- **Article 1 : Rappel des conditions de rémunération disposées dans le traité**

Dans le Traité de Concession, les missions de Logidôme étaient les suivantes :
Rappel des missions :

- ✓ Acquisitions foncières
- ✓ Réalisation des études
- ✓ Démolition des bâtiments
- ✓ Suivi de la réalisation de l'ensemble des aménagements
- ✓ Cession des biens immobiliers
- ✓ Tâches de conduite et de gestion de l'opération
- ✓ Recherche des subventions
- ✓ Elaboration du dossier de réalisation
- ✓ Réalisation des opérations de clôture et de liquidation de la ZAC

La rémunération HT pour l'ensemble de ces missions se décomposait ainsi :

- ✓ Un forfait de 5 000 € annuel pour les missions d'études et tâches administratives
- ✓ 3% du montant des dépenses HT des travaux plafonnée à 200 000 €.

Au 31 décembre 2012, le montant de la rémunération facturable se monte à 31.860,01 € HT correspondant à :

- 30.000 € au titre de la rémunération forfaitaire annuelle (5.000 € HT par année pendant 6 ans)
- 3% des travaux réellement effectués qui se portent aujourd'hui sur la comptabilité de programme à 228.667 € HT soit 6.860,01 € HT.

- **Article 2 : Objet de l'accord transactionnel**

Le présent accord transactionnel a pour objet d'indemniser Logidôme suite à la résiliation anticipé du traité de concession.

La montant de cette indemnité a été calculé par les parties sur la base des frais et investissements strictement nécessaires à l'exécution du traité de concession d'aménagement et non pris en compte dans le calcul de la rémunération de LOGIDOME, exposé à l'article 1.

L'ensemble de ces missions correspond à 75 jours de travail par an pour un coût journée de 350 € HT, soit un total de 157 500 € HT.

Ce travail, réparti selon le détail figurant dans le tableau ci-après, a mobilisé de 2007 à 2009 inclus très essentiellement le Directeur de projet (580 € coût journée) et la Chef de Projet (410 € coût journée) car il s'agissait les 3 premières années de piloter avant tout la ZAC sur ses aspects stratégiques.

PROJET

	Directeur de projet	Chef de projet	Assitance juridique financière et comptable	Chargé d'opération	Assitante spécialisée	
	580 €	410 €	410 €	250 €	190 €	
Coût journée 2007	**580 €**	**410 €**	**410 €**	**250 €**	**190 €**	
Temps passé	*10%*	*40%*	*25%*	*0%*	*25%*	*100%*
	58 €	164 €	103 €	- €	48 €	**372 €**
Coût journée 2008	**591 €**	**418 €**	**418 €**	**255 €**	**194 €**	
Temps passé	*10%*	*50%*	*15%*	*0%*	*25%*	*100%*
	59 €	209 €	63 €	- €	48 €	**379 €**
Coût journée 2009	**603 €**	**426 €**	**426 €**	**260 €**	**198 €**	
Temps passé	*5%*	*40%*	*20%*	*10%*	*25%*	*100%*
	30 €	170 €	85 €	26 €	49 €	**361 €**
Coût journée 2010	**615 €**	**435 €**	**435 €**	**265 €**	**201 €**	
Temps passé	*5%*	*35%*	*10%*	*25%*	*25%*	*100%*
	31 €	152 €	43 €	66 €	50 €	**343 €**
Coût journée 2011	**627 €**	**443 €**	**443 €**	**270 €**	**205 €**	
Temps passé	*5%*	*25%*	*10%*	*35%*	*25%*	*100%*
	31 €	111 €	44 €	95 €	51 €	**332 €**
Coût journée 2012	**639 €**	**452 €**	**452 €**	**275 €**	**209 €**	
Temps passé	*5%*	*10%*	*10%*	*50%*	*25%*	*100%*
	32 €	45 €	45 €	138 €	52 €	**312 €**
Taux augmentation coût journée annuel			**1,96%**			
				Coût journée Moyen		**350 €**
						157 500 €

Ainsi, sur les 3 premières années le nombre de jours par an correspond au travail effectué sur les aspects suivants :

- Plan masse et reprise des postulats urbains et architecturaux du projet de Mr Boyadjian
- Ateliers urbains avec notamment l'ABF
- Recherche de promoteurs
- Intégration des adaptations rendues nécessaires par les évolutions programmatiques et des résultats des promoteurs retenus
- Modification du POS selon le principe du plan masse avec polygones d'implantation (à noter que ce travail est passé par un travail partenarial autour de réunions avec le CETE de Lyon)
- Définition et conduite de la stratégie immobilière avec le bureau d'étude Adéquation
- Sécurisation juridique de la ZAC

Ces 60 jours englobent les temps de préparation des réunions, les temps de réunion et de compte-rendus, les comités de pilotage, la préparation et la participation aux CVL, etc.

PROJET

A compter de 2010, le pilotage technique de cette opération s'est intensifié. Ces missions ont été confiées à une chargée d'opération de Logidôme qui a assuré notamment le suivi:

- De la réalisation des documents d'arpentage et de bornage
- Des travaux de sécurisation et de démolition
- Des études historique et de pollution
- De l'étude de circulation
- Du diagnostic réseaux
- De la réalisation du CPAUE
- De la réalisation des CCCT/séquence
- De la réalisation du dossier de réalisation
- De la réalisation du dossier Loi sur l'Eau
- Du diagnostic archéologique
- De l'AVP des espaces publics

- **Article 3 : Versement de la somme indemnitaire**

La ville de Clermont-Ferrand s'engage à verser à LOGIDOME la somme prévue à l'article 2, soit 157 500 € HT au titre d'une indemnisation pour résiliation anticipée, et ce dans un délai de 30 jours ouvrés à compter de la signature du présent accord.

- **Article 4 : Renonciation à tout recours**

Les parties s'engagent à n'exercer aucun recours concernant la résiliation du traité de concession de la ZAC de Kessler-Rabanesse.

- **Article 5 :**

Le présent accord est une transaction ayant autorité de la chose jugée en application des articles 2044 et suivants du Code civil et ayant valeur de l'autorité de la chose jugée.

PROJET

Fait à CLERMONT FERRAND, le .....

Pour la Ville de Clermont-Ferrand

Pour LOGIDOME